

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PUZ – SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

CF. nr. 414276 – Dumbrăvița

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sudul localității Dumbrăvița, în intravilan, având front la strada Barcelona și se identifică prin CF. nr. 414276 - Dumbrăvița, S= 8 488 mp – din care: 1662 mp – teren curți construcții și 6826 mp. În prezent pe terenul studiat se află o construcție parter (S=98mp).

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- terenul CF nr. 414276, S=8 488 mp, se află în proprietatea a:
 - Popa Stelian Vasile, și soția
Popa Ana, bun comun.
 - Ursescu Romulus-Constantin și soția
Ursecu Luminița-Lorendana, bun comun.
 - Popa Sabin-Lucian

În momentul de față, în CF nr. 414276-Dumbrăvița este notată următoarea sarcină:

- Intabulare, drept de ipoteca legala asupra cotei aflate în proprietatea Popa Sabin-Lucian în favoarea Administrației Județene a Finanțelor Publice Timiș

Pentru parcela CF nr. 414276 limitele terenului sunt:

- la Nord: strada Barcelona;
- la Est: parcela CF. nr. 413694 – servicii și locuire colectivă;
- la Sud: parcela CF nr. 405104 – magazinul Kaufland;
- la Vest: parcela CF. nr. 414275 – restaurant Mc Donald's.

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. Comuna Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea generării parcelei cu funcțiunea de servicii și locuire colectivă.

Astfel s-a obținut **1 parcelă destinată construirii de locuire colectivă și servicii.**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 608 din 25.07.2022, certificatul de urbanism nr. 647 din 16.07.2024 și avizul de oportunitate nr. 14 din 12.09.2023, precum și acordului nr. 82309/18.12.2024 de modificare a Avizului de Oportunitate nr. 14 din 12.09.2023, s-au stabilit condițiile de realizare ale acestor obiective.

Prezenta documentație, Plan Urbanistic Zonal, stabilește condițiile tehnice privind modul de utilizare funcțională, modul de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesurile pe parcelă.

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Zonificare funcțională:
 - **ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII - parcela 1**
- Retrageră minimă:
 - față de frontul stradal – 6,00 m sau aliniat cu vecinătățile;
 - față de limita estică – Hcornisa/2, dar minim 3,00 m; pe parcursul existenței LEA 110kV se va respecta zona de siguranță de 13,15m față de axul liniei;
 - față de limita vestică – Hcornisa/2, dar minim 3,00 m.

- o față de limita posterioară – H cornisa/2, dar minim 10,00 m.

Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- Regimul de înălțime:
 - o pentru corpul de clădire din partea estică a parcelei: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 12m; H maxim atic=12,8 m;
 - o pentru corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru: max. P+3E; H maxim coamă= 16,5 m; H maxim cornișă= 13,5m; H maxim atic=14,5 m;
- Procent de ocupare a terenului: maxim 40%
- Coeficient de utilizare a terenului: maxim 1,80
- Zone verzi - minim 20% din suprafața parcelei.
 - o Spațiu de joacă pentru copii – minim 1,3 mp / locatar

Tipologia clădirilor/c-țiilor: locuințe colective cu servicii publice la parter; maxim 45 apartamente.

Accesul în zonă se poate face astfel:

- la nord: se poate face accesul de pe strada Barcelona, cu profil stradal de 9,00 m.
- la vest: se poate face accesul din strada Conac pe parcela CF nr. 414274 – teren arabil pentru drum, acces ce a fost autorizat prin AC nr. 229 din 24.08.2022.

Pe parcela CF. nr. 414274 a fost amenajat un drum de acces cu dublu-sens; drumul va fi continuat și va asigura circulația spre terenul în studiu.

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia: bransamente la rețeaua de apă, canalizare, electricitate, telefonie etc.

În cadrul propunerii de mobilare prezentate, se amplasează 3 corpuri de clădire, însă varianta finală se va stabili printr-o temă de proiectare, proiecte tehnice și autorizații de construire ulterioare. Se vor asigura minim 129 de locuri de parcare pe domeniul privat, în incintă.

Documentația de urbanism are ca scop principal îmbunătățirea calității zonei la nivel urban, contribuind la dezvoltarea și valorificarea acesteia.

Costuri suportate de investitorii privați:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile legate de racordarea la rețelele electrice
- costurile legate de realizarea accesurilor auto și pietonale
- costurile privind amenajarea spațiilor verzi din incintă

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor

Șef proiect

arh. Daniel Stămorean

